

**Suunnittelutarveratkaisu 24-0356-SUU, Mosabackantie / Avgörande som gäller planeringsbehov 24-0356-SUU, Mosabackavägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 29.10.2024 § 115**

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistölle Majvik 753-409-31-6. Hakemuksessa on anottu enintään 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen omakotitalon rakentamista. Kiinteistö on pinta-alaltaan n. 1,7779 hehtaarin suuruisen ja siitä on tarkoituksena lohkoa n. 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräala rakennuspaikaksi.

Kiinteistöllä on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistöön sijoittuu laajat yhtenäiset metsäalueet /metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä (MLY) kaavamerkinnän alueelle sekä pieneltä osin myös haja-asutusalueelle (MTH).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Esa Kantee ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Esa Kanteen ehdotusta.

Esa Kantee föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Byggnads- och miljöutskottet understödde Esa Kantees förslag.

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att återremittera ärendet för ny beredning.

Liitteet / Bilagor

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.12.2024 § 135**

1095/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistölle Majvik 753-409-31-6. Hakemuksessa on anottu enintään 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen omakotitalon rakentamista. Kiinteistö on pinta-alaltaan n. 1,7779 hehtaarin suuruisen ja siitä on tarkoituksena lohkoa n. 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräala rakennuspaikaksi.

Kiinteistöllä on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistöön sijoittuu laajat yhtenäiset metsäalueet /metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä (MLY) kaavamerkinnän alueelle sekä pieneltä osin myös haja-asutusalueelle (MTH).

Esittelijä / Föredragande	Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timper Lotta
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.  Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.
Käsittely / Behandling	<p>Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Sipoon yleiskaava 2025-alueella. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella.</p> <p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 300 k-m<sup>2</sup> suuruinen, kaksikerroksinen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen 5000 m<sup>2</sup> määrälle kiinteistöstä Majvik (1,7779 ha) Rn:o 753-409-31-6 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.</p> <p><i>Perustelut</i> Rakennuspaikka täyttää yleiskaavan vaatimukset 5000 m<sup>2</sup> koosta. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei ylittäisi yleiskaavan mitoituksen mukaisen emätilan laskennallista rakennusoikeutta. Jäljellä on yksi rakennuspaikka. Rakennuspaikan läheisyydessä on valmis metsätieyhteys, joka muutetaan autotieksi. Tontille rakennetaan kiinteistökohtaiset vesi- ja jätevesijärjestelmät voimassa olevien sääntöjen mukaisesti.</p> <p>Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle. Alueelle ei ole tulossa asemakaavaa. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttyvät. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemus täyttää myös rakennus- ja ympäristövaliokunnan 27.1.2022 antaman ohjeen ehdot. Esa Kantee kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (Anderssonin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Anderssonin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.</p> <p>Äänestys: Esittelijän ehdotus, "jaa" (1 kpl): Sini-Pilvi Saarnio. Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Claudia Lundberg ja Pauliina Tapio. Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.</p>

Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov godkänns.

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande enligt Sibbo generalplan 2025. Den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen.

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av en bostad 300 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 2 vån på det 5000 m<sup>2</sup> stora området av fastigheten Majvik (1,7779 ha) Rnr 753-409-31-6.

#### *Motivering*

Byggprojektet uppfyller kravet på fastighetens minimistorlek. Byggandet skulle inte överskrida den beräknade byggrätten för stomlägenheten i generalplanen. Det finns en byggrätt kvar. I närhet till byggplatsen finns en skogsväg, som ändras till bilväg. Vatten- och avloppssystem kommer att byggas på tomten i enlighet med gällande regler.

Enligt utskottets tolkning förorsakar inte lovet olägenheter med tanke på planläggningen. Det finns inga planer för detaljplanering på området. Enligt utskottets bedömning uppfylls även de övriga kraven i markanvändnings- och bygglagen. Beslutet leder inte till betydande byggande och orsakar inte skadliga miljö- eller andra effekter. Ansökan uppfyller även villkoren i den anvisning som byggnads- och miljöutskottet gav den 27 januari 2022. Esa Kantee understödde Martin Anderssons förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (Anderssons motförslag) varför man måste rösta. Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Anderssons motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

#### Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (1 st): Sini-Pilvi Saarnio.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (5 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Claudia Lundberg och Pauliina Tapio.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-5 beslutat godkänna motförslaget.

#### Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Pelto-Timperin meddelade avvikande mening.

#### Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu 24-0356-SUU